

## **5. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UD**

### **DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE**

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division.

### **DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Les aménagements et constructions peuvent être interdites ou soumises à prescription au titre des articles R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme, si ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Il est rappelé que le présent règlement n'est applicable que s'il n'est pas contradictoire avec les dispositions d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), opposable et annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

### **DANS LES SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, s'ils sont susceptibles d'avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### **DANS LE SECTEUR À RISQUE TECHNOLOGIQUE - GAZ FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Tous les travaux, aménagements, démolitions et clôtures sont soumis à déclaration ou autorisation préalable quelle que soit leur importance.

### **UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement.

Les constructions suivantes :

- industrie,
- forestière.

Les aménagements suivants :

- parcs résidentiels de loisirs,
- stationnement des caravanes,
- sports ou loisirs motorisés,
- dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.

### **DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION D'ALÉA FAIBLE OU FORT FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Les changements de destination pour un hébergement de personnes à mobilité réduite.

### **DANS LES SECTEURS INONDABLES ALÉA FORT FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Les changements de destination pour de l'habitat.

Les exhaussements de sol quelle qu'en soit la hauteur et la superficie.

## **UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS**

---

Le stationnement des caravanes, à condition qu'il constitue un habitat permanent et que le stationnement s'opère dans une aire d'accueil aménagée spécifiquement.

### **DANS LES SECTEURS INONDABLES ALÉA FORT FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Les extensions et travaux de construction existante à condition qu'ils soient sans création de surface hors œuvre brute.

### **DANS LE SECTEUR À RISQUE TECHNOLOGIQUE - GAZ FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Les établissements recevant du public ne peuvent avoir une capacité d'accueil supérieure à 100 personnes.

### **DANS LES SECTEURS DE ZONE HUMIDE**

Les constructions et installations à condition qu'elles ne portent pas atteinte au milieu humide.

Toutefois restent admises les extensions des constructions existantes

## **UD3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE**

---

### **IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :**

- les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux,
- les travaux et les extensions d'une construction existante,
- les annexes.

### **POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS**

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les voies nouvelles doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse de telles sortes que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **UD4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT**

---

### **IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :**

- les travaux, changement de destination et les extensions d'une construction existante.
- les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

### **POUR LES PISCINES**

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

### **POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS**

Pour être constructible ou aménageable, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées.

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif à moins de 100 m, les eaux usées doivent être assainies par un dispositif autonome dont la filière est adaptée aux caractéristiques du sol et de la parcelle. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et accessibles par des engins.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

## **Eaux PLUVIALES**

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.  
Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

## **UD5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

---

Sans objet.

## **UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions principales doivent être édifiées dans une bande comprise entre 0 et 20 m de la voie.

Les annexes peuvent être édifiées soit en limite de voie, soit en retrait d'au moins 1 m.

Les annexes non maçonnées doivent respecter un retrait d'au moins 5 m des limites de voies\*.

### **TOUTEFOIS**

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies\*, les dispositions générales s'appliquent à la voie\* pour laquelle elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies\*, la construction peut s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m.

Les extensions des constructions existantes doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m.

Les services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m.

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter par rapport aux emprises publiques en respectant les dispositions de l'article 7 ci-après.

## **UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Dans une bande de 20 m depuis la voie, les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Au delà d'une bande de 20 m depuis la voie, seules les parties de construction de moins de 3,5m peuvent s'implanter en limite séparative.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait d'au moins 3 m.

De plus, les baies doivent être en retrait d'au moins 6m.

## **TOUTEFOIS**

Les annexes non maçonnées, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1m, soit adossées à un mur de clôture.

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée aux dispositions générales, à condition qu'elles respectent au moins celle du bâtiment existant. Dans ces cas, la création d'une nouvelle baie\* doit tout de même respecter la règle générale.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

## **UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ**

---

La distance entre deux constructions principales est de 4 m.

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas ce retrait, à condition qu'elles respectent au moins celui des bâtiments existants.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

## **UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 .% de la superficie de la propriété.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour :

- les services publics ou d'intérêt collectif,
- les extensions d'une construction existante.

### **DANS LES SECTEURS INONDABLES ALÉA FORT FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Toute emprise au sol supplémentaire est interdite.

### **DANS LES SECTEURS INONDABLES ALÉA FAIBLE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

L'augmentation de l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 20% de l'emprise au sol existante.

## **UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 10 m au faitage,
- 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

## **UD11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **GÉNÉRALITÉS**

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages. Les parpaings ne peuvent être laissés à l'état brut ; ils doivent être enduits et recevoir un traitement de peinture ou de crépi de couleur s'harmonisant avec la construction existante pour les extensions.

Les couleurs vives en façades sont interdites pour les constructions nouvelles, les extensions et en cas de rénovation ou de ravalement.

Les soubassements sont autorisés s'ils s'harmonisent avec les couleurs environnantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les constructions non maçonnées de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et constructions enterrées.
3. Les vitrines de commerce.
4. Les constructions affirmant une architecture de style contemporain.
5. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.
6. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
  - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
  - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

#### **TOITURES**

Les toitures à pentes ne peuvent excéder 45°.

Les lucarnes ne peuvent excéder le tiers du linéaire de l'égout de toiture.

#### **FAÇADES**

Les murs en briques traditionnels existants doivent être conservés. Ils ne peuvent être peints.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

#### **CLÔTURES**

La clôture doit être constituée au choix :

- d'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses, etc.),
- d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques, doublé d'une haie.

Les murs et murets doivent être, soit en briques, soit enduits. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m.

En exception aux règles ci-dessus, les services publics ou d'intérêt collectif, sportif ou éducatif peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

#### **LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION**

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

#### **TOUTEFOIS, DANS LES SECTEUR D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

L'utilisation de revêtements réfléchissants ou panneaux miroirs est interdite.

#### **TOUTEFOIS, SUR LES BÂTIMENTS REMARQUABLES REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les aménagements et extensions devront :

- soit être de facture contemporaine,
- soit reproduire le style du bâtiment, et satisfaire les règles ci-dessus sauf pour rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

#### **TOITURES**

Les ornements maçonnés ou métalliques traditionnelles (bande de faitage, épis, etc.) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les pignons existants « à pas-de-moineaux » ou « à redents » doivent être conservés.

La création de lucarnes en toiture est interdite s'il n'en existe pas déjà. Sinon elles ne sont autorisées que similaires à celles existantes.

À défaut de lucarne, l'éclairage des combles peut être assuré par des fenêtres de toit arasées dans la toiture et n'excédant pas 1m<sup>2</sup>.

Les menuiseries de ces fenêtres peuvent être :

- couleur bronze,
- couleur de la couverture de toiture,
- couleur d'accessoires de toiture (gouttières, épis, etc.).

Elles ne peuvent être couleur aluminium.

La somme des largeurs des lucarnes et fenêtres de toit d'un versant de toiture ne peut totaliser plus du quart du linéaire d'égout de toit.

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires en toitures ne sont autorisés que s'ils couvrent uniformément tout un pan de toiture et sont d'une couleur similaire à celle du reste de la toiture.

## **FAÇADES**

Les ornements traditionnelles (gouttières, corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements, ornements divers en briques ou en stucs, etc.) existantes doivent être conservées.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement et de superficie des ouvertures doivent être respectés.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des structures apparentes du bâtiment doivent être conservés.

Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans le rythme des ouvertures et de la structure.

## **ASPECTS DES OUVERTURES**

L'ensemble des ferronneries ou boiseries ouvragées, de portes et fenêtres (rambardes, lambrequins, huisseries, etc.) doit être conservé.

Les porches portails et portillons ouvragés doivent être conservés

Les volets roulants sont interdits en extérieur, lorsque la construction date d'une époque où originellement elle a ou avait des volets à battants.

## **UD12 - STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit :

- soit être assuré par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat,
- soit être attesté par la justification d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou privé,
- soit donner lieu au versement à la commune d'une participation pour la réalisation d'un parc public de stationnement.

## **RATIOS MINIMAUX**

Un emplacement par tranche\* de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

## **TOUTEFOIS**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **UD13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 30% d'essences fleuries et un maximum de 50% d'essences persistantes.  
Il est imposé 20 % d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

#### UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Il n'est pas fixé de COS: